

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

ErbbauVO § 1 Abs. 1

Ein Erbbaurecht kann mit dem Inhalt bestellt werden, daß der Erbbauberechtigte jede baurechtlich zulässige Art von Bauwerken errichten darf (Fortführung des Senatsurteils BGHZ 101, 143).

BGH, Urt. v. 22. April 1994 - V ZR 183/93 - OLG Stuttgart
LG Stuttgart

5

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 183/93

URTEIL

Verkündet am:
22. April 1994
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Gertraud B [REDACTED], H [REDACTED] Straße [REDACTED], L [REDACTED]
U [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

2. Notar Eberhard E [REDACTED], K [REDACTED] Straße [REDACTED], St [REDACTED]

Streithelfer und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]
und [REDACTED] -

g e g e n

Firma R [REDACTED] F [REDACTED] AG, St [REDACTED] Straße [REDACTED], L [REDACTED]
E [REDACTED], vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden
Siegfried Ri [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. April 1994 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Räfle, Dr. Wenzel und Schneider

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin und des Streithelfers wird das Urteil des 19. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 1. Juli 1993 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 27. Zivilkammer des Landgerichts Stuttgart vom 7. Dezember 1992 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat auch die Kosten des Berufungs- und des Revisionsverfahrens zu tragen, einschließlich der durch die Streithilfe verursachten Kosten.

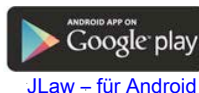
Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin bestellte durch notariellen Vertrag vom 3. Mai 1973 der Firma Wilhelm und Elfriede F. OHG, deren



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Gesamtrechtsnachfolgerin die Beklagte ist, ein Erbbaurecht an einem im Außenbereich gelegenen Grundstück für die Dauer von 99 Jahren. Der im Grundbuch vollzogene Vertrag enthält folgende Bestimmung:

"Der Erbbauberechtigte darf auf und unter der Oberfläche des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks Bauwerke entsprechend seinen Erfordernissen ... errichten. ...

Die öffentlich-rechtlichen Bau- und ähnlichen Vorschriften müssen bei Errichtung des Bauwerks voll eingehalten werden."

Vereinbart war ein - durch Eintragung einer Reallast gesicherter - Erbbauzins von jährlich 16.680 DM. Er sollte sich bei einer Änderung der Lebenshaltungskosten eines Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalts mittleren Einkommens um mehr als 10 % im gleichen prozentualen Verhältnis ändern.

Aufgrund dieser Klausel, die von der Landeszentralbank genehmigt worden ist, hat die Klägerin für das Jahr 1987 Nachzahlung eines Erbbauzinses von 7.154,16 DM nebst Prozeßzinsen verlangt. Das Landgericht hat die Beklagte unter Abweisung der weitergehenden Klage zur Zahlung von 6.939,12 DM verurteilt. Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung der Beklagten die Klage in vollem Umfang abgewiesen.

Mit der - zugelassenen - Revision wollen die Klägerin und der Streithelfer Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erreichen. Die Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht hält die Klage für unbegründet, weil der Erbbaurechtsvertrag nichtig sei. Zur wirksamen Bestellung eines Erbbaurechts sei erforderlich, daß der Vertrag die ungefähre Beschaffenheit des Bauwerks oder der Bauwerke bezeichne, die der Erbbauberechtigte errichten dürfe. Dafür genüge nicht die hier getroffene Vereinbarung, er dürfe "Bauwerke entsprechend seinen Erfordernissen" auf dem Grundstück errichten. Eine hinreichende Konkretisierung ergebe sich auch nicht daraus, daß der Erbbauberechtigte nach dem Vertrag die Bauvorschriften einhalten muß.

Dagegen wendet sich die Revision zu Recht.

1. Schon nach der älteren Rechtsprechung des Senats müssen bei Bestellung eines Erbbaurechts dingliche Einigung und Grundbucheintragung nur deutlich machen, wie die Bebauung des Grundstücks ungefähr beschaffen sein soll (BGHZ 47, 190; Urt. v. 14. Februar 1969, V ZR 119/65, WM 1969, 564, 566; Beschl. v. 13. Juli 1973, V ZB 8/73, WM 1973, 1071, 1972; Urt. v. 14. März 1975, V ZR 184/82, WM 1975, 544). Damit sollte dem Bedürfnis Rechnung getragen werden, die Bestellung von Erbbaurechten auch für noch nicht in den Einzelheiten feststehende Bauvorhaben zu ermöglichen (BGHZ 47, 190, 192). Als notwendig ist deshalb lediglich die Angabe der Gattungsart des Bauwerks angesehen worden, z.B. "ein Wohnhaus" oder "mehrere Wohnhäuser" (BGHZ 47, 190, 193). Doch ist auch eine solche Anforderung noch zu eng, weil sie ohne Not die Bestellung eines Erbbaurechts dann

ausschließen würde, wenn sich der Erbbauberechtigte nicht bereits im Vertrag auf die Art der Bebauung festlegen will oder kann. Daher hat es der Senat in BGHZ 101, 143 als ausreichend erachtet, wenn die dingliche Einigung die Errichtung von Gebäuden nach Maßgabe eines künftigen Bebauungsplans gestattet. Einen ähnlichen Inhalt hat, was das Berufungsgericht verkennt, die im vorliegenden Fall getroffene dingliche Einigung.

Sie erlaubt zwar dem Erbbauberechtigten nicht nur die Errichtung von Gebäuden, sondern auch von sonstigen Bauwerken "entsprechend seinen Erfordernissen"; sie bestimmt aber, daß die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften eingehalten werden müssen. Somit haben sich die Vertragsparteier darauf geeinigt, daß jedes baurechtlich zulässige Bauwerk errichtet werden darf. Dies genügt dem Berufungsgericht nicht, weil das derzeit in einem Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Erbbaugrundstück, sofern Ausnahmegenehmigungen erteilt und Baulasten übernommen würden, in vielfältiger Art bebaut werden könnte. Das widerspricht jedoch nicht der dinglichen Einigung, da sie jede baurechtlich zulässige Art von Bauwerken erlaubt.

Dem stehen, soweit überhaupt beachtlich, die Gründe nicht entgegen, aus denen das Erfordernis hergeleitet wird, den in § 1 Abs. 1 ErbbauVO nur allgemein umschriebenen Inhalt eines Erbbaurechts - veräußerliches und vererbliches Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben - im Bestellungsvertrag näher zu bezeichnen. Dadurch soll zum einen die Feststellung ermöglicht werden, ob das Bauwerk bei Erstreckung des Erbbaurechts auf

einen für die Bebauung nicht benötigten Teil des Grundstücks gemäß § 1 Abs. 2 ErbbauVO wirtschaftlich die Hauptsache bleibt (BGHZ 47, 190, 191/192). Was dies betrifft, so bestehen hier keine Zweifel. Dem Erbbauberechtigten ist die Befugnis eingeräumt, eine Vielzahl von Bauwerken zu errichten; daraus ist ersichtlich, daß die Bauwerke im Verhältnis zum Grundstück wirtschaftlich die Hauptsache sind (vgl. BGHZ 101, 143, 147). Zum andern soll der für eine Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten maßgebliche Beleihungswert wenigstens einigermaßen erkennbar sein (BGHZ 47, 190, 191). Diesem Gesichtspunkt kommt jedoch, worauf der Senat in BGHZ 101, 143, 147 hingewiesen hat, keine ausschlaggebende Bedeutung zu. Denn gleichgültig, mit welcher Genauigkeit dingliche Einigung und Grundbucheintragung die Art des Bauwerks bezeichnen, das der Erbbauberechtigte errichten darf, so ist damit immer nur dessen privatrechtliche Befugnis festgelegt, das Grundstück als Baugrund für das bezeichnete Bauwerk zu nutzen. Ob der Erbbauberechtigte so aber tatsächlich auch bauen kann, bestimmt sich nach den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften. Daher vermag ein Kreditgeber den Beleihungswert des Erbbaurechts nur durch die Prüfung zu ermitteln, welche Art von Bauwerken diese Vorschriften für das Erbbaugrundstück zulassen.

Die Bezeichnung der Art des Bauwerks in der dinglichen Einigung und in der Grundbucheintragung soll auch gewährleisten, daß zwischen Grundstückseigentümer und Erbbaurechtsnehmer sowie etwaigen Rechtsnachfolgern hinreichende Klarheit über Inhalt und Umfang der Berechtigung zur Nutzung des Grundstücks besteht (Knothe, Das Erbbaurecht, 1987, S. 126). Das ist aber der Fall, wenn der Erbbaube-

rechtigte befugt ist, jede baurechtlich zulässige Art von Bauwerken zu errichten.

Die Bestellung eines Erbbaurechts mit diesem Inhalt ist daher wirksam (so auch, bezogen allerdings nur auf "Gebäude", v. Oefele/Winkler, Handbuch des Erbbaurechts, 1987, S. 31 Rdn. 23). Eine entsprechende Regelung sieht auch § 41 des Entwurfs eines Gesetzes zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet vor. Danach kann ein Erbbaurechtsvertrag mit dem Inhalt abgeschlossen werden, daß der Erbbauberechtigte jede baurechtlich zulässige Zahl und Art von Gebäuden oder Bauwerken errichten darf.

2. Das der Rechtsvorgängerin der Beklagten bestellte Erbbaurecht ist auch nicht aus anderen Gründen unwirksam. Der in den Vorinstanzen erhobene Einwand, das Erbbaugrundstück lasse sich angesichts seiner geringen Breite (zwischen sechs und zehn Metern) nicht bebauen, ist nach den im Berufungsurteil getroffenen Feststellungen unrichtig. Daher liegt hier nicht der Fall einer von vornherein auf Dauer bestehenden baurechtlichen Unmöglichkeit der Bebauung und einer etwa deswegen nichtigen Erbbaurechtsbestellung vor (vgl. dazu BGHZ 96, 385 und die dagegen gerichtete Kritik von Kohler, JR 1989, 317 ff). Ein sogenanntes Nachbarerbbaurecht, d.h. ein die Errichtung grenzüberschreitender Bauwerke zulassendes Erbbaurecht, hat die Klägerin nach dem Inhalt des Vertrages nicht bestellt. Auf die Frage der Zulässigkeit eines solchen Rechts braucht deshalb nicht eingegangen zu werden.

3. Das angefochtene Urteil ist mithin aufzuheben. Der Rechtsstreit ist zur Endentscheidung reif (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

Die im Erbbaurechtsvertrag enthaltene Anpassungsklausel rechtfertigt den Anspruch der Klägerin auf Nachzahlung eines Erbbauzinses für das Jahr 1987 in der vom Landgericht zuerkannten Höhe von 6.939,12 DM. An diese nur schuldrechtlich wirkende Klausel (BGHZ 22, 220; 81, 135, 144) ist die Beklagte als Gesamtrechtsnachfolgerin der ursprünglichen Erbbaurechtsnehmerin schon vor Erhöhung der eingetragenen Erbbauzinsreallast gebunden. Die vereinbarte Erbbauzinsanpassung war nach deren Voraussetzung und Höhe am 1. Januar 1987 berechtigt, wie das Landgericht unangegriffen festgestellt hat. Die Vorschrift des § 9 a ErbbauVO, auf die sich die Beklagte berufen hat, steht dem Erhöhungsanspruch schon deswegen nicht entgegen, weil sich der Zweck des Erbbaurechts nicht auf die Errichtung von Wohngebäuden beschränkt und das Grundstück bislang auch nicht für Wohnzwecke genutzt wird.

Demnach ist die Berufung der Beklagten zurückzuweisen.
Die Entscheidung über die Kosten des Berufungs- und des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 97 Abs. 1, 91, 101 ZPO.

Hagen

Vogt

Räfle

Wenzel

Schneider